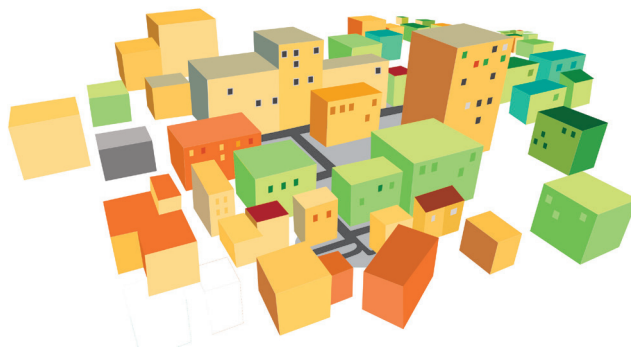




Projet d'appel à idées

« Le logement du 3^{ème} millénaire au service du Développement Durable »



« Le logement du 3^{ème} millénaire
au service du Développement Durable »

APPEL à IDEES

I- Le contexte de notre démarche :

Habitat Toulouse s'est engagé de manière résolue dans le mouvement dynamique du Développement Durable qui recouvre les notions de :

- Partenariat durable
- Construction durable
- Aménagement durable
- Relation durable

Cette exigence est, à notre sens, seule à garantir l'avenir et la pérennité de nos projets et par conséquent les intérêts de la collectivité.

Les effets avérés de l'activité humaine sur le dérèglement climatique, avec une part importante imputable au bâtiment et à l'urbanisation sur notre environnement (pollution de l'air, des sols, de l'eau, consommation excessive des espaces naturels et agricoles, fracture sociale croissante) nous imposent une nouvelle attitude et de nouvelles exigences dans nos métiers respectifs.

Dans un contexte économique toujours tendu, seule l'intelligence des hommes permettra de trouver des solutions de construction qui mettront à la portée du plus grand nombre le logement du 3^{ème} millénaire.

Outre la certification systématique de nos projets comme garantie de la réflexion préalable par le management environnemental des opérations, nous pensons que la participation et l'inventivité de nos partenaires professionnels de l'acte de construire doit nous permettre de progresser.

De manière plus générale Habitat Toulouse souhaite être **un moteur de l'innovation** dans la démarche de développement durable

C'est pourquoi notre appel à idées est largement ouvert aux différents acteurs de l'acte de construire :

- Architectes
- Bureaux d'études (y compris paysagistes et naturalistes)
- Entreprises
- Industriels
- Sociologues spécialistes de "l'habiter"
- Groupements libres de ces acteurs

A l'issue de cet appel à idées et fort des acteurs qui se seront manifestés, Habitat Toulouse souhaite constituer un vivier, **un réseau de réflexion** permanent sur le développement durable.

Bien évidemment la **mise en valeur des ressources et des connaissances locales** sera un des grands objectifs de notre action.

II - Le fonds de notre démarche :

Il s'agit de faire émerger, dans les domaines décrits ci-après, des propositions d'innovation qui permettront de progresser dans le domaine du Développement Durable tout en tenant compte du contexte et des réalités économiques et sociales d'aujourd'hui.

Comme vous le constaterez, nous souhaitons délibérément épouser **un périmètre très large de réflexion** tant les domaines et les marges de progrès sont nombreux et souvent interférents.

Ainsi, les propositions pourront être d'ordre purement conceptuel ou complètement abouti et opérationnel.

Les domaines retenus sont les suivants :

- **Les principes de composition urbaine et les solutions de mise en œuvre à l'échelle d'un îlot de construction.**

Il s'agit notamment de concevoir des îlots urbains supportant une certaine densité tout en garantissant la qualité « d'habiter » c'est-à-dire l'intimité, la vie collective, le rapport à la nature, l'intégration dans l'environnement.

La thématique de la lutte contre la pollution acoustique et sonore fait partie de nos préoccupations répondant à celle des usagers.

La qualité environnementale doit, à notre sens, être conçue comme un facteur d'acceptation de la densité urbaine, thématique très forte sur notre territoire.

- **Conception du logement de demain.**

Il s'agit de réfléchir à la capacité d'adaptation des immeubles et des logements, aux usages, aux services, aux compositions familiales de demain.

Les décohabitations et recompositions familiales nous mettent souvent en difficultés pour proposer le logement le plus adapté à chaque situation et chaque phase de la vie.

La question de l'évolutivité des logements et du bâti reste presque entière.

L'idée de demander aux habitants de changer de logement systématiquement dans les phases d'évolution familiale, liée à l'âge ou au handicap nous paraît, pour le moins, réductrice et celle de repenser l'ergonomie du logement pour l'adapter aux nouveaux besoins de l'utilisateur à creuser.

- **Le système constructif (murs extérieurs, cloisonnement, balcons, toitures...).**

Cet item est essentiellement technique et peut faire appel aux matériaux et techniques de constructions nouvelles (modules, préfabrication...). La

performance thermique et plus largement, énergétique (éclairage...) est bien entendu au cœur de ce sujet.

Cet item recouvre également la réflexion sur l'énergie grise des matériaux. Pas encore intégrée dans les démarches de certification, elle repose sur des systèmes de calculs non encore réglementés. Pour autant, certains aspects pourraient être intégrés à notre réflexion pour améliorer le bilan énergétique de nos constructions neuves et de nos réhabilitations et ainsi contribuer à la première étape de notre réflexion dans ce domaine.

- **La plus large utilisation des énergies renouvelables.**

Pensée aujourd'hui comme un complément, leur utilisation peut-elle s'imposer plus généreusement ?

La possibilité aujourd'hui ouverte de consommer soi-même l'énergie produite implique de repenser l'utilisation des ENR. Quels usages, quels équipements, quel stockage, autant de réflexions à développer.

La réflexion en cours sur l'autonomie énergétique à des échelles les plus réduites doit nous interroger.

- **La thermique d'été (le refroidissement écologique).**

Cet objectif est renforcé par l'actualité climatique des dernières années et par les études prospectives sur le climat. Pour autant les solutions traditionnelles (climatisation, rafraîchissement...) sont perçues comme contradictoires avec la performance des projets. Comment répondre à l'attente légitime des usagers d'un meilleur confort thermique d'été sans dégrader le bilan énergétique ?

Comment intégrer les nouvelles technologies (matériaux à changement de phases...) ?

- **L'architecture et la performance thermique.**

La thermique, on le craignait, impacte véritablement l'architecture des projets. Il serait intéressant de ne plus le poser en terme de fatalité.

La réhabilitation comme le neuf sont concernés par cette problématique qui se traduit par des paradoxes : meilleure performance/réduction des parties vitrées Orientations optimales /dégradation du confort acoustique (séjours-balcons sur rue par exemple) Isolation extérieure/pauvreté des façades...

Quelles solutions, quels équilibres, quelle part aux calculs, quelle part à la qualité architecturale ?

- **L'équipement et les prestations intérieures au service du développement durable** (revêtements de sol, murs, sanitaires, électricité, les espaces de rangement, le tri sélectif).

Les industriels du quotidien ont leur place dans notre réflexion et le développement durable impacte de plus en plus leur domaine (automobile, électroménager, produits sanitaires, agroalimentaire).

Les produits écologiques dans la construction restent souvent inabordables ou peu adaptés aux promoteurs institutionnels ; faisons la démonstration du contraire.

- **La gestion du véhicule et son stationnement.**

Les nouveaux modes de déplacements et les nouvelles offres de services (location, VL partagé,...) peuvent amener des solutions au problème épineux que pose la voiture dans une conception et une réalisation de projet (place occupée par la voiture, coût, nuisance...). Il convient en même temps de répondre à la demande traditionnelle de manière plus adaptée, plus évolutive.

Il convient aussi de faciliter les solutions plus écologiques (VL électriques...)
Comment sortir des débats traditionnels stationnement en sous-sol ou aérien,
Quelle qualité peut-on apporter en termes d'impact architectural et urbain à l'usage et la gestion de la voiture dans les projets de logements ?

- **Les usages, les comportements.**

L'accompagnement des usagers apparaît maintenant à tous comme une étape indispensable au succès des opérations de nouvelle génération.

En effet les évolutions très rapides des techniques impliquent des changements de comportements qui n'interviendront pas sans accompagnement, prise de conscience, compréhension et appropriation des principaux concernés, les habitants.

Adaptation des produits à l'usager ou l'inverse, l'usager d'aujourd'hui et de demain....

La floraison d'exemples de mise à mal des projets high tech, à haute performance par l'usage avéré, nous oblige à revoir et concevoir l'accompagnement et le suivi de nos projets et de mieux garantir les résultats souvent uniquement escomptés.

Il devient dès lors indispensable de rendre l'habitant plus acteur de son logement et d'investir sur une formation à l'acte « d'habiter durable ».

Quel accompagnement ? Quelle forme ? Quels fonds ? Et quelles méthodes ? Autant de questions qui nous interrogent aujourd'hui.

Quels rôles peuvent jouer les acteurs de la construction dans cet enjeu fondamental ?

- **Les modes de concertation avec les usagers.**

Les moyens à notre disposition sont larges, la volonté existe, le résultat n'est pas toujours probant. Les méthodes nous semblent devoir évoluer. Il convient notamment de mettre la méthode au service de l'apaisement des concertations : éviter l'anxiété inutile pour diriger toutes les énergies vers le projet le plus adapté.

Les nouvelles technologies notamment (image virtuelle et autres) doivent permettre un dialogue plus constructif car plus éclairé et garantir la qualité de cette concertation.

- **La biodiversité.**

Cet enjeu paraît souvent mineur voire fantaisiste dans l'esprit des bâtisseurs que nous sommes. Et s'il en était de notre survie ?

Comment s'assurer de la performance de nos projets dans ce domaine ?

L'idée d'une forme d'étude d'impact systématique nous a effleuré pour aborder cet enjeu de manière sûre et factuelle.

D'autres idées ? Des expériences déjà concluantes ? Nous sommes ouverts aux propositions les plus larges.

- **Le recyclage.**

Les ordures ménagères, les matériaux de construction, l'électroménager, les tissus, les huiles de vidange, les déchets verts : nos résidences et leurs occupants génèrent des volumes considérables de produits recyclables. Peut-on aider, favoriser ou développer cette dimension du développement durable finalement récente mais quotidienne et très citoyenne ?

III-Analyse et classement des propositions :

Notre préoccupation est de plusieurs ordres qui constitueront les critères d'analyse et de jugement des propositions

- **Coût des propositions.**

Il est aujourd'hui évident que le développement durable n'échappe pas aux conjonctures économiques et qu'il doit s'inscrire dans le cadre des capacités financières des structures ou des individus qui le portent.

- **Facilité d'usage ou d'appropriation.**

Les expériences actuelles et passées montrent que seuls les systèmes assez simples et compréhensibles par tous sont correctement utilisés. Ceci n'exclue pas une période d'apprentissage ou d'accompagnement et, à cette condition, d'oser les propositions plus ambitieuses.

- **Facilité et coût de maintenance, d'entretien.**

Nos investissements intègrent toujours la réflexion du coût global même si tous les arbitrages ne privilégient pas uniquement cet aspect. Nos équipes et les prestataires qui interviennent pour notre compte sont extrêmement sensibilisés aux problématiques techniques et financières que recouvrent l'entretien courant et le gros entretien de nos résidences.

Nous chiffrerons nous-mêmes les coûts à partir des informations qui seront fournies

- **L'aspect innovant.**

La réflexion, encore une fois, seule peut garantir de progresser sans nécessairement engendrer des surcoûts insurmontables ou qui interdiraient toute reproductibilité.

Il est primordial de savoir sortir des sentiers battus.

A ce titre, Habitat Toulouse est prêt à contribuer à l'obtention des ATEX qui seraient nécessaires étant lié au CSTB par une convention d'étude et de partenariat.

- **Opérationnalité des propositions.**

Le caractère innovant et prospectif des propositions ne doit pas, par exemple, pour des raisons d'incompatibilité aux normes et règles en vigueur, différer significativement leur mise en œuvre.

IV Les projets retenus

Sept projets dans les différents domaines déjà évoqués seront **primés**.

Habitat Toulouse ne s'interdit pas de retenir plus de projets en cas d'intérêt manifeste.

Les projets primés bénéficieront tous d'une **valorisation**, prise en charge par Habitat Toulouse en terme de communication dans différents médias et au travers des supports les plus adaptés.

Habitat Toulouse s'engage à **mettre en œuvre** les sept projets primés dans le respect des règles qui s'imposent à lui en tant qu'établissement public et bailleur social et ce, **dans un délai de deux ans** à compter de la désignation des lauréats.

Habitat Toulouse développera **l'ingénierie financière** la plus adaptée et la plus large pour la mise en œuvre voire le développement des projets retenus.

Un jury composé d'experts reconnus, de membres des organismes certificateurs dans le domaine du développement durable et de représentants d'Habitat Toulouse sera chargé de la sélection des projets.

Les projets seront communiqués à Habitat Toulouse au plus tard le **28 février 2014** avant minuit, le cachet de la poste faisant foi.

Les projets seront tous accompagnés de la fiche descriptive jointe dûment renseignée sous peine d'irrecevabilité de l'offre. Ils seront présentés sur support informatique, CD, DVD lisibles au moyen des utilitaires les plus courants en triple exemplaire. Chaque présentation se limitera à 10 pages maximum de textes, images, plans, photos et 3 minutes de vidéo.

Le jury communiquera ses choix deux mois plus tard après la date limite de remise des offres **soit le 30 avril 2014**.

